



**KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 DÖNEMİ

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ	3
ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU	3
ŞİRKET MİSYONU	3
ŞİRKET VİZYONU	3
ŞİRKET KÜNYESİ	4
ŞİRKET YATIRIM STRATEJİSİ	4
ŞİRKET DEĞERLERİ	4
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	4
YÖNETİM KURULU	6
YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ	8
YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI	9
ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ	10
ŞİRKET KÂR DAĞITIM POLİTİKASI	10
TÜRKİYE'DE GYO SEKTÖRÜ VE KÖRFEZ GYO'NUN SEKTÖRDEKİ YERİ	11
ŞİRKET ÖZET FİNANSAL TABLOLARI	12
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ	15
KİLYOS ARSASI	16
TUZLA İÇMELER ARSASI	16
GÜRE TESİSİ	17
TORUNCENTER OFİSLERİ	18
KARTAL HORIZON SİTESİ	19
ŞİRKET GAYRİMENKULLERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM	20
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER	21
RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI	22
PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER	23
PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ	24
ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR	26
YÖNETİM KURULU RAPORU	29

ŞİRKET PROFİLİ

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Körfez GYO", "KRGYO" veya "Şirket"), "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanı ile 1996 yılında kurulmuş olup, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin ("Kuveyt Türk") bir iştirakidir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 05.12.2011, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 14.12.2011 tarihli izinleri ve İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 29.12.2011 tarihindeki tescili ile "Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak unvan değişikliğine gitmiş ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamıştır.

Şirketin halka arzına ilişkin izahname ve ekleri 11.04.2014 tarihinde SPK tarafından onaylanmış, 14.04.2014 tarihinde ise Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP") aracılığı ile www.kap.gov.tr adresinde yayınlanmıştır. Söz konusu dokümanlar ayrıca Şirket (www.korfezgyo.com.tr) ve Aracı Kurum (www.gedik.com) web adreslerinde de yer almıştır.

Halka arzda ortaklığın çıkarılmış sermayesi, tamamı nakit karşılığı olmak üzere, "Bakiyeyi Yüklenim" yoluyla ve "Borsada Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemiyle 49.500.000.-TL'den 66.000.000.-TL'ye yükseltilmiştir. Artırılan 16.500.000.-TL nominal sermayedeki 1,00 TL nominal değerli payların her biri 1,15 TL'den satılarak Şirket'e toplam 18.975.000.-TL fon girişi sağlanmıştır. Talep toplama süreci 24-25 Nisan 2014 tarihlerinde tamamlanmış olup, Aracı Kurum Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla payların tümü satılmıştır. KRGYO işlem kodlu Şirket payları 06.05.2014 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU

Şirket; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile ilgili tebliğler ve sair sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

ŞİRKET MİSYONU

Türkiye ve çevre bölgelerde kârlı gayrimenkul yatırımları yapan, paydaşlarının kaynaklarını en verimli şekilde değerlendiren, istikrarlı büyüyen, güvenilir, çevreye duyarlı ve yüksek etik değerlere sahip bir şirket olmaktır.

ŞİRKET VİZYONU

Yatırımcıların öncelikli olarak tercih ettiği, kaliteli ve kârlı yaşam projeleriyle müşteri memnuniyetini yüksek seviyelerde tutan, tüm paydaşları tarafından güvenilen ve itibar gören, finans ve gayrimenkul sektöründeki deneyimiyle uluslararası çapta bir marka olmak ve Türkiye'nin aktif büyüklüğü en yüksek ilk 5 büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı arasında yer almaktır.

ŞİRKET KÜNYESİ

Adres	Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D Blok No:74 Kat:13 D:54 Şişli / İstanbul
Telefon No	+90 (216) 400 90 00
Faks No	+90 (212) 892 09 96
E-posta Adresi	info@korfezgyo.com.tr
İnternet Adresi	www.korfezgyo.com.tr
Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) Adresi	korfezgyo@hs01.kep.tr
Vergi Dairesi ve Numarası	Mecidiyeköy - 586 004 7467
Ticaret Sicil Merkezi ve Numarası	İstanbul Ticaret Odası - 347261 / 294843
Ödenmiş Sermaye	990.000.000.-TL

ŞİRKET YATIRIM STRATEJİSİ

Gayrimenkul sektöründe inşaat, pazarlama, yönetim ve finansman faaliyetlerini kurumsal bir yapıda profesyonelce yürüterek, kalite standartlarına uygun ve bulunduğu şehre değer katacak mimariye sahip projeler gerçekleştirmek, kaynaklarını verimli bir şekilde kullanarak kaliteli portföy oluşturup yönetmek, konusunda uzman ve başarılı çözüm ortaklarıyla çalışmak, sektördeki gelişmeleri sürekli izleyip uygun yatırım fırsatlarını değerlendirmek, paydaşlarına istikrarlı büyüme, kârlılık ve ticari başarı sağlamaktır.

ŞİRKET DEĞERLERİ

- Güvenilirlik
- Müşteri odaklı yaklaşım
- Verimlilik ve istikrar
- Sürekli gelişim
- Çalışan bağlılığı ve motivasyon
- İnsana ve çevreye saygı
- Sosyal sorumluluk
- Kurumsallık
- Şeffaflık

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketin Esas sözleşmenin 7. Maddesine göre 330.000.000,-TL olan ödenmiş sermayesinin, 30.12.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile tamamı nakden karşılanmak üzere %200 oranında artırılması kararı almıştır. Söz konusu işleme ilişkin 20.01.2025 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmış, başvuru 03.07.2025 tarihinde onaylanmıştır. Rüçhan haklarının kullanılması ve kullanılmayan rüçhan haklarından kaynaklanan paraların Borsa İstanbul Birincil Pazarda satılması neticesinde Şirket yeni sermaye durumunu gösteren Esas Sözleşme değişikliği için Ticaret Sicil Müdürlüğüne başvuruda bulunmuştur. 24.09.2025 tarih ve 11422 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Esas Sözleşmenin yeni haline göre Şirketin ödenmiş sermayesi 990.000.0000 TL'ye yükselmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı / Unvanı	Grup	Pay Adedi	Pay Tutarı	Oran (%)
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	A	286.317.000	286.317.000.-TL	28,9209
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	B	446.283.000	446.283.000.-TL	45,0791
Halka Açık Paylar	B	257.400.000	257.400.000.-TL	26,0000
TOPLAM		990.000.000	990.000.000.-TL	100,0000

Şirketin büyük hissedarı %74 ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'dir. Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı taşıyan nama yazılı A grubu hisseler de yine Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye aittir.



Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. 07.05.2024 tarihinde yapılan 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararla kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000.-TL olarak değiştirilmiş olup, her biri 1.-TL itibari değerinde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

A grubu nama yazılı hisse senetleri Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir.

Yönetim Kurulu, 2024-2028 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir.

YÖNETİM KURULU

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 5 üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulunda görev alan kişiler aşağıdaki gibidir:

Ad ve Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Sermaye Payı	Sermaye Oranı (%)
Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı	29.03.2023 – 29.03.2026	-	-
Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	29.03.2023 – 29.03.2026	-	-
İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2023 – 29.03.2026	-	-
Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2023 – 29.03.2026	-	-
Erkan ÖMEROĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	07.05.2024 – 29.03.2026	-	-

Yönetim Kurulunun Üyelerinin Özgeçmişleri

Ahmet KARACA

1970 yılında Konya’da doğan Ahmet Karaca, 1990 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü’nden mezun olmuştur. 1992 yılında Hazine Müsteşarlığı’nda Bankalar Yeminli Murakıp Yardımcılığı görevine başlamış, 1995 yılında da Bankalar Yeminli Murakıplığına atanmıştır. 2000 yılından itibaren ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nda (BDDK) aynı unvanla görevini sürdürmüştür. 2002-2003 yılları arasında BDDK’da Bankalar Yeminli Murakıpları Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. Yaklaşık bir yıl süren görevinin ardından 2004 yılında Bankalar Yeminli Başmurakıplığına atanmıştır. 2004-2006 yılları arasında State University of New York at Albany’den Ekonomi Yüksek Lisans derecesi alan Ahmet Karaca’nın Uluslararası Bankacılık ve Sermaye Piyasaları konusunda master tez çalışması bulunmaktadır. Temmuz’16 tarihinde Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.’de Mali Kontrolden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve başlamış olup, hali hazırda aynı unvanla görevine devam etmektedir.

Ahmet Süleyman KARAKAYA

1953 yılında İstanbul’da doğan Ahmet Süleyman KARAKAYA, 1979 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme ve Maliye Bölümü’nden mezun oldu. Bankacılık kariyerine Garanti Bankası’nda Müfettiş olarak başlayan Karakaya, 1981- 2003 yılları arasında aynı bankanın Denetim Kurulu, Risk Yönetim Departmanı ve Krediler Departmanı’nda görev almıştır. KARAKAYA, 2003 yılından itibaren Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.’de Kurumsal ve Ticari Bankacılıktan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak hizmet vermiştir. Kuveyt Türk bünyesinde gerçekleşen yeniden yapılanma kapsamında Eylül 2012’de Kurumsal Bankacılık sektörünün Kurumsal ve Uluslararası Bankacılık çatısı altına alınmasının ardından KARAKAYA, Ticari Bankacılıktan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Sn. Süleyman Karakaya’nın farklı şirketlerde yönetim kurulu üyelikleri bulunmaktadır.

İdris Turan İLTER

1949 yılında Erzincan-Kemah'ta doğan İdris Turan İLER, İstanbul Üniversitesi Kimya Fakültesi mezunudur. 1978 yılında iş hayatına atılan İLTER, çeşitli katılım bankalarında kuruculuk aşamalarında görev almış ve Genel Müdür Yardımcılığı, Yönetim Kurulu Üyeliği ve Danışmanlık görevlerinde bulunmuştur. Ayrıca çeşitli vakıf ve derneklerde de mütevellî heyet başkanlığı ve yöneticilik yapmakta olan İLTER hali hazırda serbest danışmanlık hizmeti de vermektedir.

Sabahattin BİRDAL

Sabahattin Birdal, 1952 yılında Kemah Erzincan'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme-Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. Aynı bankada Müfettiş ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Faisal Finans Kurumu Banka Hizmetleri Müdürü, Kuveyt Türk Evkaf Finans Kurumu'nda Şube, Birim Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. Nisan 2004-Mart 2008 tarihleri arasında Üsküdar Belediye Başkan Yardımcılığı ve Mart 2008-Ekim 2010 tarihleri arasında T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulundu. 27.10.2010 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Birdal, 29.03.2013 tarihinden itibaren de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Sabahattin Birdal, 31 Mart 2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda T. Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçildi. Aynı zamanda T. Vakıflar Bankası T.A.O. Denetim Komitesi Üyesi ve Kredi Komitesi Yedek üyesi olan Sabahattin Birdal, 9 Mayıs 2014 tarihinde Vakıf GYO Yönetim Kurulu Başkanlığı'na seçildi.

Erkan ÖMEROĞLU

1965 yılında Sivas'ta doğan Erkan Ömeroğlu; 2001-2011 yılları arasında Kilis, Hakkari, Uşak ve Trabzon illeri Bayındırlık ve İskan Müdürlüklerinde il müdürlüğü görevini ifa etmiştir. 2011 yılında İstanbul Bayındırlık ve İskân Müdürlüğünde, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Müşaviri olarak görev almıştır.

2011 – 2013 yılları arasında Yükseköğretim Kurulu İnşaat Bakım Onarım Dairesinde Daire Başkanlığı görevinde bulunmuş, 2013-2019 yılları arasında Yüksek Öğrenim Kredi Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğünde İnşaat Emlak Daire Başkanlığı görevini ifa etmiştir.

Gençlik ve Spor Bakanlığı bünyesinde; 2019- 2021 yılları arasında Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünde Genel Müdür Yardımcılığı, 2021-2023 yılları arasında ise Rehberlik ve Denetim Başkanlığında Başmüfettiş olarak görev almıştır.

2023 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı Vakıflar Genel Müdürlüğünde Genel Müdür Yardımcısı olarak başladığı görevine halen devam etmektedir.

Yönetim Kurulunun Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler:

Körfez GYO Yönetim Kurulu		
Ad ve Soyad	Şirketteki Görevi	Şirket Dışındaki Görevi
Ahmet KARACA	• Yönetim Kurulu Başkanı	• Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı
Ahmet Süleyman KARAKAYA	• Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	• Emekli Bankacı
İdris Turan İLTER	• Yönetim Kurulu Üyesi	• Emekli Bankacı – Serbest Danışman
Sabahattin BİRDAL	• Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	• Emekli Bankacı – Serbest Danışman
Erkan ÖMEROĞLU	• Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	• Bürokrat

Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükmü kapsamında Genel Kurul toplantısında belirlenmektedir. 04.06.2025 tarihli Genel Kurul toplantısında Ocak 2025'ten itibaren geçerli olmak üzere ödenecek net huzur hakkı, Yönetim Kurulu Başkanı için 45.500 (2024: 35.750 TL) ve her bir Yönetim Kurulu üyesi için 41.400 TL (2024: 32.500 TL) olarak belirlenmiştir. 2025 yılının ilk 9 ayında, Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 13.469.852 TL'dir. Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır. Yıl içerisinde Şirket'in, Üst Yönetimine ve Yönetim Kurulu üyelerine borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminat verme işlemleri olmamıştır.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Yönetim Kurulu bünyesinde 4 adet komite kurulmuştur. Bunlar:

- Denetim Komitesi,
- Kurumsal Yönetim Komitesi,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi
- İşe Alım ve Ücretlendirme Komitesi'dir.

DENETİM KOMİTESİ		
Görevi	Adı ve Soyadı	Unvanı
Komite Başkanı	Erkan ÖMEROĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Komitesi; Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ile iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.

Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetim Komitesi tarafından belirlenir.

Denetim Komitesi, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Denetim Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini

ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. 2025 yılında Denetim Komitesi Yönetim Kuruluna 2 kez toplanarak görüş ve önerilerini Yönetim Kuruluna sunmuştur.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ		
Görevi	Adı ve Soyadı	Unvanı
Komite Başkanı	Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Muhammet USLU	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetir.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ		
Görevi	Adı ve Soyadı	Unvanı
Komite Başkanı	Erkan ÖMEROĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamlılığını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Riskin Erken Saptanması Komitesi 2025 yılında toplam 1 kez toplanmıştır.

İŞE ALIM VE ÜCRETLENDİRME KOMİTESİ		
Görevi	Adı ve Soyadı	Unvanı
Komite Başkanı	Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı
Komite Üyesi	Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	İsmail ÜNER	Genel Müdür

İşe Alım ve Ücretlendirme Komitesi; Şirketin İnsan Kaynakları ile ilgili politikalarının ve uygulamalarının, Şirketin norm kadrosunun ve organizasyon şemasının belirlenmesi, personel haklarını onaylanması, İnsan Kaynakları kalitesinin artırılmasından sorumludur. Söz konusu komite 2025 yılında 1 kez toplanmıştır.

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

2025 yılında Yönetim Kurulu 22 kez toplantı yapmış olup 27 karar almıştır. Tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır. Toplantıya çağrı, üyelere duyuru yoluyla yapılmaktadır. Toplantıda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüş açıklanan konular olmamıştır. Karşı oy olduğu takdirde gerekçeleri karar zaptına geçirilecektir. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkı tanınmamaktadır.

ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ

2025 yılının 3. Çeyreği itibarıyla, Şirket'in üst düzey yöneticileri tabloda listelenmiştir.

Yöneticilerin Adı ve Soyadı	Görevi
İsmail ÜNER	Genel Müdür
Muhammet USLU	Genel Müdür Yardımcısı

Şirket'in imza sirküleri kapsamında imza yetki çerçevesi aşağıdaki gibidir:

İmza Yetkililerinin Adı ve Soyadı	Görevi	İmza Derecesi
Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı	A - Grubu
Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	A - Grubu
İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi	A - Grubu
İsmail ÜNER	Genel Müdür	A - Grubu
Muhammet USLU	Genel Müdür Yardımcısı	B - Grubu
İsa ŞAHİN	Kıdemli Muhasebe Müdürü	B - Grubu

ŞİRKET KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket kârının tespiti ve dağıtımı, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33. maddesinde, kâr dağıtım zamanı ise 34. maddesinde aşağıdaki şekilde yer almaktadır:

KÂRIN TESPİTİ VE DAĞITIMI

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

- % 5'i **kanuni yedek akçeye** ayrılır.
- Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak **birinci temettü** ayrılır.
- Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen **ikinci temettü** payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı **yedek akçe** olarak ayırmaya yetkilidir.
- Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca **genel kanuni yedek akçeye** eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı

dağıtılmasına karar verilemez. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

KÂR DAĞITIMI ZAMANI VE KAR PAYI AVANSI

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

TÜRKİYE'DE GYO SEKTÖRÜ VE KÖRFEZ GYO'NUN SEKTÖRDEKİ YERİ

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçları temelde;

- Getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yapmak,
- Gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak,
- Portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek,
- Gayrimenkul alım satım kazançları elde etmek olarak sıralanabilir.

Portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından kâr sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklıkları, yılsonlarında bu kârı ortaklarına temettü olarak dağıtmakta ve gayrimenkul gelirini ortaklarına aktarmaktadırlar. Böylece gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerin gelirlerinden dolayı olarak yararlanmış olmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı sisteminde, likiditesi daha düşük olan gayrimenkulün kendisinden ziyade, ona yatırım yapan bir şirketin paylarının satın alınması, gayrimenkul yatırımının likidite edilmesi sorununu ortadan kaldırmaktadır.

Buna ilaveten, devletin konut ve gayrimenkul sorununu kamusal bir olgu olarak algılaması neticesinde uygulanan vergi teşvikleri, gayrimenkul finansmanında gayrimenkul yatırım ortaklığı modelini cazip hale getirmektedir. Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı yatırımların, yatırımcılar için psikolojik bir güven unsuru oluşturduğu da inkâr edilemeyecek bir gerçektir. Ayrıca, çeşitlendirme yoluyla riskin dağıtılması da yatırımcılar için gayrimenkul yatırım ortaklıklarını cazip kılan önemli bir diğer unsurdur.

GYO'ların tüm ekonomi içindeki artan rolü düşünüldüğünde;

- Kurumsallaşmaya katkısı ve finansman imkânları açısından şirketlere,
- Şeffaf, denetlenebilir ve rekabetçi olmaları yönüyle tüketicilere,
- Yatırım ortaklığı ve gayrimenkul portföyü yönetim şirketi kimliğiyle bireysel ve kurumsal yatırımcılara,
- Şirketlerin kayıt altına alınması amacıyla devlete faydası vardır.

GYO'lar şeffaf yapıları ve kurumsal kaliteleri ile gayrimenkul sektöründe öne çıkmakta ve hem tüketiciler hem de yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir. Yatırımcılar gayrimenkul yatırım ortaklığı paylarını borsada satabilmenin yanında, paylara ilişkin borsada oluşan fiyat dalgalanmalarından da yararlanırlar. Ayrıca, şirket portföyü gayrimenkul alanında uzman kişiler tarafından yönetildiğinden, herhangi bir kişinin kendi başına yatırım yapmasından daha etkin sonuçlar elde edilebilmektedir.

Türkiye'de faaliyet gösteren 49 adet GYO bulunmakta olup, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan son verilere göre 2025 yılının ilk 8 ayında raporlamaya konu 49 GYO'nun aktif büyüklükleri toplamı 1,368 milyar TL'dir. Söz konusu aktif büyüklüğün yaklaşık %85'i portföydeki gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşmuştur.

Şirket, gerek mevcut projeleri gerekse planladığı konut, ticari, turizm gibi alt sektörlerdeki proje çalışmaları ile sektör içerisinde kendisine iyi bir konum hedeflemektedir.

ŞİRKET ÖZET FİNANSAL TABLOLARI

KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU		
Varlıklar	30.09.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	5.173.919	1.964.147
Finansal Yatırımlar	844.882.574	74.648.718
Ticari Alacaklar	7.081.486	16.568.151
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	1.340.765	9.487.786
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5.740.721	7.080.365
Stoklar	610.362.283	664.462.031
Peşin Ödenmiş Giderler	8.837.644	246.237
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	1.079.544	1.532.141
Diğer Dönen Varlıklar	44.039.497	19.048.579
Toplam Dönen Varlıklar	1.521.456.947	778.470.004
Duran Varlıklar		
Diğer Alacaklar	-	62.715
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	62.715
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	879.218.496	926.286.217
Maddi Duran Varlıklar	135.437.576	15.083.540
Şerefiye Dışında Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	4.597
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	819.623
Peşin Ödenmiş Giderler	385.468	355.145
Diğer Duran Varlıklar	-	47.675.144
Toplam Duran Varlıklar	1.015.041.540	990.286.981
TOPLAM VARLIKLAR	2.536.498.487	1.768.756.985

Yükümlülükler	30.09.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	137.749.547
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	-	727.426
Ticari Borçlar	552.598	74.378
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>552.598</i>	<i>74.378</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	477.489	369.286
Diğer Borçlar	976.281	1.001.354
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>976.281</i>	<i>1.001.354</i>
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler Dışında Kalanlar)	132.296.234	90.321.343
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.036.840	447.504
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>686.840</i>	<i>447.504</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>350.000</i>	-
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler	135.339.442	230.690.838
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Diğer Borçlar	1.234.182	1.322.270
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	<i>1.234.182</i>	<i>1.322.270</i>
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler Dışında Kalanlar)	26.420.386	25.923.842
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.530.663	1.923.739
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>1.530.663</i>	<i>1.923.739</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	34.311.664	-
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler	63.496.895	29.169.851
Özkaynaklar		
Ödenmiş Sermaye	990.000.000	330.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	1.069.395.454	1.034.180.699
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	25.880.045	23.820.129
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(1.888.991)	(1.920.534)
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç/(Kayıp) Fonu</i>	<i>(1.888.991)</i>	<i>(1.920.534)</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	53.217.988	53.217.988
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	69.598.014	(14.146.856)
Net Dönem Kârı / (Zararı)	131.459.640	83.744.870
Toplam Özkaynaklar	2.337.662.150	1.508.896.296
TOPLAM KAYNAKLAR	2.536.498.487	1.768.756.985

KÖRFEZ GYO A.Ş. KÂR, ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

GELİR TABLOSU	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024
Hasılat	215.788.964	171.969.510
Satışların Maliyeti (-)	(55.355.784)	(49.591.357)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KÂR	160.433.180	122.378.153
Genel Yönetim Giderleri (-)	(48.357.578)	(34.458.834)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	(26.879.452)	(43.631.458)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	75.732.026	11.816.922
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(350.000)	-
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)	160.578.176	56.104.783
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	72.941.698	73.756.343
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(6.884.324)	-
FİNANSMAN GİDERLERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI	226.635.550	129.861.126
Finansman Giderleri (-)	(13.393.441)	(1.653.420)
Net Parasal Pozisyon Kazançlar / (Kayıpları)	(47.484.323)	(68.500.140)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI / ZARARI	165.757.786	59.707.566
Ertelenmiş Vergi Gideri (-)	(34.298.146)	-
DÖNEM KÂRI / (ZARARI)	131.459.640	59.707.566
Diğer Kapsamlı Gelirler		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	31.543	221.531
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları</i>	<i>45.061</i>	<i>221.531</i>
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları Vergi Etkisi</i>	<i>(13.518)</i>	<i>-</i>
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	131.491.183	59.929.097
PAY BAŞINA KÂR (ZARAR)	0,28	0,90

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ

Şirketin gayrimenkul portföyüne ait değerleme raporlarının özetine aşağıda yer verilmektedir. Söz konusu raporların tamamı www.korfezgyo.com.tr adresinde de bulunmaktadır.

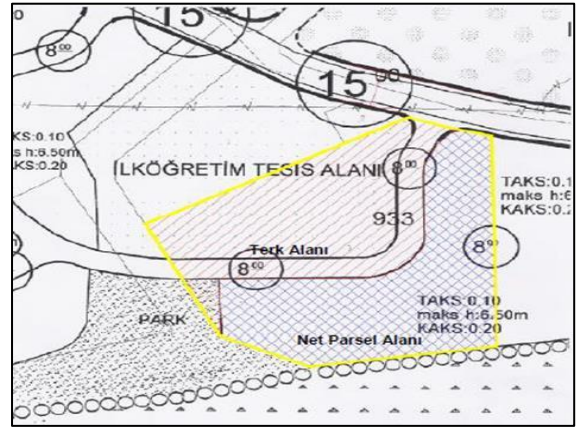
GAYRİMENKULLER / GAYRİMENKUL PROJELERİ	YERİ VE ÖZELLİKLERİ	DEĞERLEME RAPORU	
		TARİH	DEĞER (KDV Hariç)
Kilyos Arsası	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254-DZ-I-C Pafta, 933 Ada, 3 Parsel'de 8.841m ² arsa	30.06.2025	170.100.000 TL
Tuzla İçmeler Arsası	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mh. 0 ada 4554 nolu parselde 10.053 m ² arsa	30.06.2025	384.860.000 TL
Güre Tesisi	Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 Ada, 1 Parsel üzerinde geliştirilen devremülk tesisi	30.06.2025	1.005.356.000 TL
Toruncenter Ofisleri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada, 384 no'lu parselde yer alan Toruncenter D Blok'ta konumlu 54, 55, 56 ve 57 bağımsız bölüm no'lu ofisler	30.06.2025	345.620.000 TL
Kartal Horizon Sitesi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Aşağı Mahalle, 86 Pafta, 10169 Ada, 74 Parsel'de 5.982,91 m ² arsa üzerinde geliştirilen Horizon Projesinde yer alan bağımsız bölümler	30.06.2025	237.680.000 TL

KİLYOS ARSASI

30 Haziran 2025 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda Kilyos Arsasına 170.100.000.-TL+KDV değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254DZIC Pafta, 933 Ada ve 3 Parsel’de konumlanmakta olup brüt alanı 8.841 m², net alanı ise 4.520 m²’dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Tapu ve belediye incelemeleri itibarıyla taşınmazın Şirket portföyünde “arsa” vasfı ile bulunmasında kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı hakkında görüş bildirilmiştir.

Arsa üzerinden yapılan imar düzenlemesine ilişkin açılan dava ilk derece mahkemesinde Şirketimiz lehine sonuçlanmış olup dava sonucu henüz kesinleşmemiştir.



TUZLA İÇMELER ARSASI

30 Haziran 2025 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. düzenlenen değerleme düzenlenen değerleme raporunda Tuzla İçmeler Arsasına 384.860.000.-TL+KDV değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa Tuzla İlçesi, İçmeler Mh. 265 Ada ve 1 Parsel’de konumlanmakta olup alanı 10.587 m²’dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Tuzla Belediyesi tarafından yapılan tevhid ve ifraz işlemleri neticesinde parsel alanı 10.053 m²’den 10.587 m²’ye yükseltilmiştir. Söz konusu işlemler neticesinde Şirketimiz arsanın 9.427,08/ 10.587 oranında hissedarı durumuna gelmiştir.

Arsanın imar planı TİCTK-2 (Ticaret+Turizm+Konut) alanında kalmaktadır. Ekspertiz raporunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının imarına uygun olarak üzerinde proje geliştirilmesi olduğu belirtilmektedir.

Tapu ve belediye incelemeleri itibarıyla taşınmazın Şirket portföyünde “arsa” vasfı ile bulunmasında kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı hakkında görüş bildirilmiştir.



GÜRE TESİSİ

30 Haziran 2025 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporunda Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 ada, 1 parsel üzerinde yer alan tesiste Şirkete ait devremülk ve dükkanların toplam değeri 1.005.356.000.-TL +KDV olarak takdir edilmiştir.

Güre Tesisi bünyesinde hem devremülk daire hem de işyerlerini barındıran bir tesis olup, devremülk daire niteliğindeki 301 adet bağımsız bölüm ve işyeri niteliğindeki 4 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 305 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Temmuz/2017'de faaliyete başlayan tesisteki bağımsız bölümler 24 devre (15 günlük) üzerinden satışa sunulmuş olup toplam satılabilir devremülk adedi 7.224'tür. Bu devremülklerin 1.159 adedi eski maliklere arsa payı karşılığı verilmiş olup kalan devremülklerin satış süreci devam etmektedir.



TORUNCENTER OFİSLERİ

30 Haziran 2025 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda İstanbul ili, Şişli ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada, 384 no'lu parselde yer alan Toruncenter D Blok'ta konumlu 13.Kat 54, 55, 56 ve 57 bağımsız bölümlerin toplam değeri 345.620.000.-TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel üzerinde A, B, C, D ve E olmak üzere toplam 5 adet blok bulunmaktadır. A Blok ofis, B blok konut (Kule1), C Blok konut (Kule2), D Blok ofis, E blok sosyal tesis bloğu olarak tasarlanmıştır. • A Blok'ta toplam 162 ofis işyeri ve mağaza, B Blok'ta toplam 258 adet konut, C Blok'ta toplam 236 adet konut, D Blok'ta 124 adet ofis, E Blok'ta 4 adet bağımsız bölüm mevcut olup ofis, işyeri ve sosyal tesis niteliklidir.

Şirketimizin portföyünde yer alan 4 adet ofis D blok 13. Katta yer almakta ve bulunduğu katın tamamı söz konusu 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ofislerin tamamının eklentileri ve kat bahçeleriyle birlikte kullanılabilir alanı 1.530 m2'dir.

Katın toplam alanının 2/3'ü ana ortak Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ne kiralanmıştır. Kalan 1/3 lük kısmı ise Şirketimizin Merkez Ofisi olarak kullanılmaktadır.



KARTAL HORIZON SİTESİ

30 Haziran 2025 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen değerleme raporuna göre Şirket'e ait toplam 16 adet bağımsız bölüm için toplam 237.680.000.-TL + KDV değer takdir edilmiştir.

Horizon Sitesi İstanbul İli, Kartal İlçesi sınırları içinde, Yeni Kordonboyu Mevkii'nde, Aşağı Mahalle'de yer almaktadır. Turgut Özal Bulvarı olarak adlandırılan sahil yoluna birinci sırada yer alan arsa, sahil yolundan yüksek derecede görülebilirliğe ve kesintisiz deniz manzarasına sahiptir.

Parsel üzerinde A ve B olarak isimlendirilmiş iki adet blok bulunmaktadır. A blok 6 bodrum, zemin, 10 normal kat, tesisat katı ve çatı katından oluşmakta olup, toplam emsal inşaat alanı 29.681 m²'dir. B blok bodrum, zemin, 4 normal kat ve teras katından oluşmakta olup toplam emsal inşaat alanı 14.009 m²'dir.

Sitenin toplam inşaat alanı 43.690m²'dir. Sitede toplam 109 adet konut ünitesi, 34 adet ofis, 35 adet dükkân olmak üzere toplamda 178 adet ünite bulunmaktadır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir.



ŞİRKET GAYRİMENKULLERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

- **Kilyos Arsası** boş durumda olup, proje geliştirme çalışması henüz bulunmamaktadır.
- **Tuzla İçmeler Arsası** boş durumda olup, proje geliştirme çalışması henüz bulunmamaktadır.
- **Güre Tesisi** 2025 yılının ilk 9 ayında 167,9 milyon satış ve 18,4 milyon TL tutarında kiralama hasılatı elde edilmiştir.
- **Torun Center Ofisler**, toplam kat alanının 2/3'ü 2025 yılının Ocak ayında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş'ne kiralanmış olup 2025 yılının ilk 9 ayında 6,2 milyon TL kira geliri elde edilmiştir.
- **Kartal Horizon Sitesi'nde** Şirketin sitede 13 adet bağımsız bölümü (10 adet konut, 3 adet ticari ünite) bulunmaktadır. 2025 yılının ilk 9 ayında 1 adet konut ve 3 adet ticari ünite satışı gerçekleşmiş ve 36,2 milyon TL satış geliri elde edilmiştir. Satışı devam eden ve halihazırda kiraya verilmiş olan 2 daire ve 1 ofisten toplam 833 bin TL kira hasılatı elde edilmiştir. İlgili bağımsız bölümlerin Şirket için en karlı şekilde satışına yönelik pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

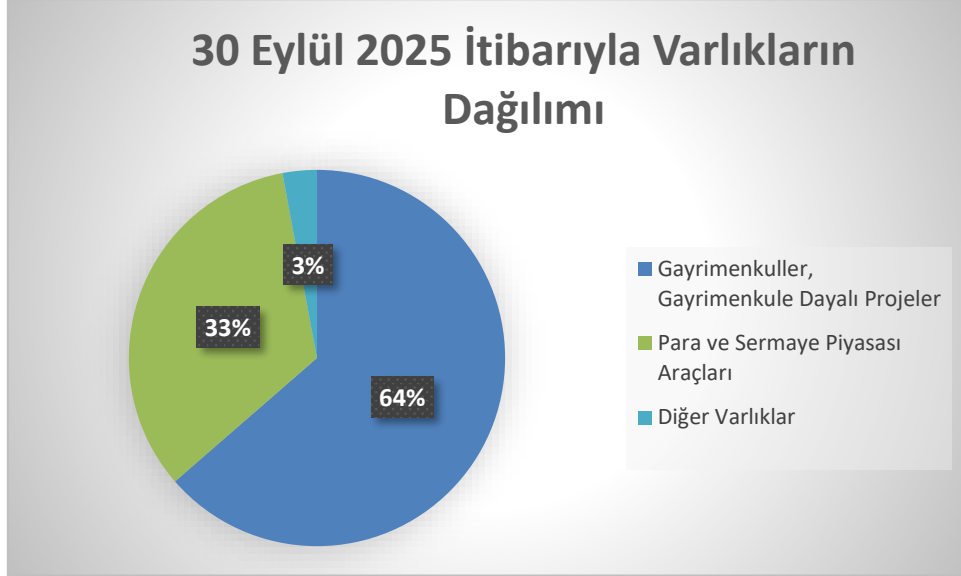
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirket'in portföyü gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler ile para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

30.09.2025 tarihi itibarıyla toplam varlıklar 1,54 milyon TL'dir. Gayrimenkuller arasında Kilyos Arsası, Tuzla İçmeler Arsası, Güre Tesisi, Torun Center Ofisleri ve Kartal Horizon Sitesinde yer almaktadır. Para ve sermaye piyasası araçları; Türk Lirası cinsinden katılma hesapları, yatırım fonları, kira sertifikaları ile bunlara ait gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştiraki yoktur.

PORTFÖY DAĞILIMI (TL)	30.09.2025
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	1.613.432.994
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	848.325.152
Diğer Varlıklar	74.740.341
TOPLAM VARLIKLAR	2.536.498.487



RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirket, faaliyetlerinden dolayı maruz kaldığı borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile katılım hesabı kar payı oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır.

Şirket, sahip olduğu nakit değerleri, günün koşullarına göre, cari veya katılım hesapları ile kira sertifikalarına veya kira sertifikası fonlarına yatırım yaparak değerlendirmektedir. Şirket'in, raporlama dönemi itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

Finansal varlıkların mülkiyeti, karşı tarafın, sözleşmelerin şartlarını yerine getirmeme risk unsurunu taşır. Bu riskler, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilmektedir.

Şirket'in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem Şirket'in yeterli likiditeye sahip olması ve vadeleri geldiğinde yükümlülüklerin hem olağan hem de olağanüstü koşullarda Şirket'in finansal ve itibari açıdan zarara uğratmayacak şekilde karşılanması ilkesine dayanmaktadır. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan yeterli finansman olanakları temin edilerek likidite riski yönetilmektedir.

Denetim Komitesi, Körfez GYO üst yönetimi tarafından şirket faaliyetlerinin kontrolü, yönetim süreçlerinin etkinliğinin değerlendirilmesi, geliştirilmesi ve risk yönetiminin sağlanması amacı ile görevlendirilmiştir. Denetim Komitesi'nin görevi iç kontrol sisteminin uygunluğunu değerlendirmektir. İç kontrol sistemi, finansal bilgilerin güvenilir bir şekilde ve zamanında hazırlanması, muhasebe kayıtlarının eksiksiz ve doğru bir biçimde yapılması, varlıkların korunması, yönetim politikalarına bağlılığın sağlanması da dâhil olmak üzere işletme faaliyetlerinin düzgün ve verimli olarak yürütülmesi amacıyla Şirket yönetimi tarafından belirlenen hedeflere ulaşılmasına yardımcı olmak için Yönetim tarafından kabul edilen politika ve prosedürleri kapsamaktadır. İç kontrol sisteminin amacı, iç kontrol uygulamalarının tatmin edici düzeyde işlediğini teyit etmek üzere gerekli denetimleri yürütmektir. İç kontrol sistemi, Şirket yönetimine yardımcı olmak amacıyla ve yönetime bilgi sağlanması hususunda Şirket'in muhasebe, mali ve diğer faaliyetlerini incelemek için yapılan bağımsız bir inceleme ve değerlendirme faaliyetidir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin amacı, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunmaktır. Finansal risklerin yönetimi, Riskin Erken Saptanması Komitesi gözetiminde Mali ve İdari İşler departmanı kontrolünde dikkatle takip edilmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitelerinin de görevlerini yerine getirmek üzere yetkilendirilmiştir.

Şirketimizde herhangi bir özel veya kamu denetimi gerçekleştirilmemiştir.

Şirketi doğrudan veya dolaylı olarak taraf olduğu dört davası bulunmaktadır. Bu davalardan üçü Şirket'e karşı, diğeri ise Şirket tarafından açılmıştır. Söz konusu davalara ilişkin 300 bin TL karşılık ayrılmıştır.

Şirkete karşı açılan davalardan bir tanesi devremülk maliki tarafından açılmış olup dava sürecinde sulh sağlanmış ve davanın kesinleşmesi beklenmektedir. Şirkete karşı açılan diğer dava ise Horizon Sitesi maliklerinin bir kısmının diğer maliklere karşı açmış olduğu davadır. Bu dava

lehimize sonuçlanmış olup kesinleşmesi beklenmektedir. Şirketin aleyhine açılan diğer dava ise iş davası olup duruşma süreci devam etmektedir.

Şirket tarafından açılan dava Kilyos Arsası imar planı değişikliği nedeniyle açılmış olup, ilk derece mahkemesi tarafından lehimize karar verilmiş olup, henüz kesinleşmemiştir.

Faaliyetlerimize ilişkin mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER

Şirket, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 35. maddesi gereğince 2025 yılı için portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin değerlendirme hizmetinin Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına; portföye yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek diğer varlıklara ilişkin değerlendirme hizmetinin ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına karar vermiştir.

Menkul kıymet saklama hizmetleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'den alınmaktadır.

Tam tasdik denetimi kapsamında Koza YMM Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır.

Hukuki danışmanlık hizmetleri kapsamında Mutlu Avukatlık Hukuk Bürosu'ndan ve Av. Mehmet Zafer Arslan'dan hizmet alınmaktadır.

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ		
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	30.09.2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	848.325.152
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	1.613.432.994
C	İştirakler	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	-
	Diğer Varlıklar	74.740.341
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	2.536.498.487
E	Finansal Borçlar	
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	
G	Finansal Kiralama Borçları	
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	
İ	Özkaynaklar	2.337.662.150
	Diğer Kaynaklar	198.836.337
D	Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)	2.536.498.487
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	30.09.2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	5.138.729
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	182.864.954
C1	Yabancı İştirakler	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	-
J	Gayrinakdi Krediler	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	207.726.000

	Portföy Sınırlamaları	30.09.2025	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	%0	<=%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/D)	%64	>=%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/D)	%33	<=%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	%0	<=%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	%7	<=%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	%0	<=%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	%0	<=%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	%0,2	<=%10
9	Tek Bir Şirket'teki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	%8	<=%10

Şirket, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Yukarıdaki tabloda yer alan bilgiler SPK'nın Seri: II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın III-48.1 sayılı, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR**Genel Kurul Toplantı Bilgileri**

2024 yılı Olağan Genel Kurulu toplantısı 04.06.2025 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

Rapor dönemi itibarıyla Körfez GYO tarafından herhangi bir bağış ve yardım yapılmamıştır.

Personele İlişkin Bilgiler

Şirketimizin 30.09.2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 11'dir. Yönetici pozisyonundaki personel bilgileri ve görevleri tabloda listelenmektedir.

PERSONEL ADI VE SOYADI	GÖREVİ
İsmail ÜNER	Genel Müdür
Muhammet USLU	Genel Müdür Yardımcısı
İsa ŞAHİN	Kıdemli Muhasebe Müdürü

Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler arasında; özel sağlık sigortası ve görevini ifa ederken kullanması amacıyla araç tahsisi yer almaktadır.

İşletmenin Finansman Kaynakları

Şirket finansman ihtiyacını; iç kaynaklarından, Güre Tesisindeki devremülklerin satışları/kiralamalarından ve Kartal Horizon sitesindeki bağımsız bölümlerden elde edilen kira gelirlerinden ve nakit ile nakit benzeri varlıklarından karşılamaktadır.

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi 990.000.000.-TL'dir.

Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Şirket'in hâlihazırda herhangi bir geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır. Bununla birlikte, gayrimenkul fırsatlarını araştırma faaliyetleri kesintisiz sürmektedir.

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği

Şirket'in yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

Faaliyet Döneminden Sonraki Önemli Olaylar

Bulunmamaktadır.

İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirket'in ilişkili taraflardan alınan veya ilişkili taraflara verilen teminatı bulunmayıp, herhangi bir şüpheli alacak karşılığı ve faiz işletilmemektedir. Alacaklar vadesi geçmeden ticari teamüller çerçevesinde makul sürede tahsil edilmektedir.

Dönemler itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşlarında yer alan cari ve katılma hesapları, finansal yatırımları ve ticari borç ve alacaklarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Cari / Katılım Hesapları / Finansal Yatırımlar	30.09.2025	31.12.2024
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	4.999.337	1.959.865
<i>Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş - Cari Hesap</i>	<i>2.769.364</i>	<i>1.725.250</i>
<i>Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş - Katılım Hesabı</i>	<i>2.229.973</i>	<i>234.615</i>
Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş (Sukuk Fonu)	201.283.392	74.648.718

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	30.09.2025	31.12.2024
Körfez Tatil Beldesi Tur.Tes.ve D.Mülk İşl. A.Ş.	1.340.765	9.487.786

İlişkili Taraflara Finansal Borçlar	30.09.2025	31.12.2024
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	-	137.749.547

	30.09.2025	30.09.2024
Kar Payı Gelirleri		
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	142.885	8.672.406
Kuveyt Türk Portföy Yönetimi A.Ş.	43.382.253	25.764.062
Devremülk Satış ve Kiralama Gelirleri		
Körfez Tatil Beldesi Tur.Tes.ve D.Mülk İşl. A.Ş.	131.297.562	137.541.875
<i>D.Mülk Kiralama Gelirleri</i>	<i>17.763.085</i>	<i>31.699.035</i>
<i>D.Mülk Satış Gelirleri</i>	<i>113.534.477</i>	<i>105.842.840</i>
Ofis Kira Gelirleri		
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	7.598.301	-
Kar Payı Giderleri		
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	13.392.134	-
Hizmet Giderleri		
Körfez Tatil Beldesi Tur.Tes.ve D.Mülk İşl. A.Ş.	152.134	1.574.184
Neova Sigorta A.Ş.	1.376.412	-

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü çalışanları ve iletişim bilgileri şöyledir:

- Muhammet USLU- Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi
Tel: (216) 400 90 00 Faks: (212) 892 09 96
E-mail: muhammet.uslu@korfezgyo.com.tr
- İsa ŞAHİN – Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi
Tel: (216) 400 90 00 Faks: (212) 892 09 96
E-mail: isa.sahin@korfezgyo.com.tr

Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Dönem içerisinde yatırımcılar telefonla ve e-mail aracılığı ile Şirket'in projelerine, Şirketin borsada oluşan hisse fiyat hareketlerine, mali tablolarda yer alan hususlara ilişkin bilgi talebinde bulunmuşlardır. Pay sahipleri, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformuna yapmış olduğu açıklamalar çerçevesinde bu konularda bilgilendirilmiştir.

YÖNETİM KURULU RAPORU

Sayın Ortaklarımız;

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında hazırlanmıştır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 01.01.2025 – 30.09.2025 faaliyet dönemine ilişkin gelişmeler, ortaklığın ilgili dönemde portföyünde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgiler, projelere ilişkin mevcut durum, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar vb. bilgiler, ortaklığın önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış finansal tabloları yatırımcılara sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Yönetim Kurulu